



Comune di VALLO TORINESE

CITTA' METROPOLITANA DI TORINO

PERIZIA DI STIMA

**del più probabile valore di mercato
del terreno sito nel Comune di VALLO TORINESE
Foglio n° 2 mappale 1445**

INTRODUZIONE

L'Amministrazione Comunale ravvisando la necessità di acquistare un terreno adiacente la vasca dell'acquedotto comunale in località Galinverno al fine di rendere più accessibile la suddetta captazione per le opere di manutenzione, ha incaricato il sottoscritto Geom. MICHELETTI Marco Tecnico Comunale di redigere la presente perizia di stima.

SCOPO DELLA VALUTAZIONE

Scopo della valutazione è determinare il più probabile valore di mercato del bene, avvalendosi di qualsiasi mezzo idoneo allo scopo ed attraverso procedimenti di stima sintetico - comparativa, onde consentire di procedere alla formalizzazione di una proposta di acquisto alla proprietà.

INDIVIDUAZIONE DEI BENI

I beni oggetto della presente stima sono situati in provincia di Torino nel Comune di Vallo Torinese sulla strada che da Via Monasterolo conduce alla montagna.



Individuazione catastale:

CATASTO TERRENI, COMUNE DI VALLO TORINESE (L629) FOGLIO 2 PARTICELLA 1445

- Qualità Prato Classe 3 – Superficie mq 2072 – R.D. € 4,82 R.A. € 5,35

Intestazione attuale:

SALASCO Bruno Secondo nato a ...omissis.... c.f. ...omississ...;

Confini

La particella confina a sud con la strada comunale, a nord con il mappale 35, ad est con il mappale 34 ed a ovest con il mappale 48

Dalle ricerche condotte presso l'Agenzia del Territorio si è potuto verificare che gli atti catastali risultano aggiornati.

Si allegano le visure catastali aggiornate e l'estratto della mappa catastale in scala 1:1500.

SITUAZIONE DI POSSESSO DEI BENI

I beni sono in possesso del Sig. SALASCO Bruno per la quota di 1/1 della piena proprietà.

PROVENIENZA

I beni sono pervenuti all'attuale proprietario in forza dell'atto di DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 27/02/2009 - UU Sede TORINO (TO) Registrazione Volume 436 n. 45 registrato in data 30/06/2009 - SUCCESSIONE DI ..omississ.... Voltura n. 34872.1/2009 - Pratica n. TO0490448 in atti dal 13/07/2009.

Si precisa che non si è potuto constatare se risulta trascritta l'accettazione tacita di eredità

CRITERIO DI STIMA

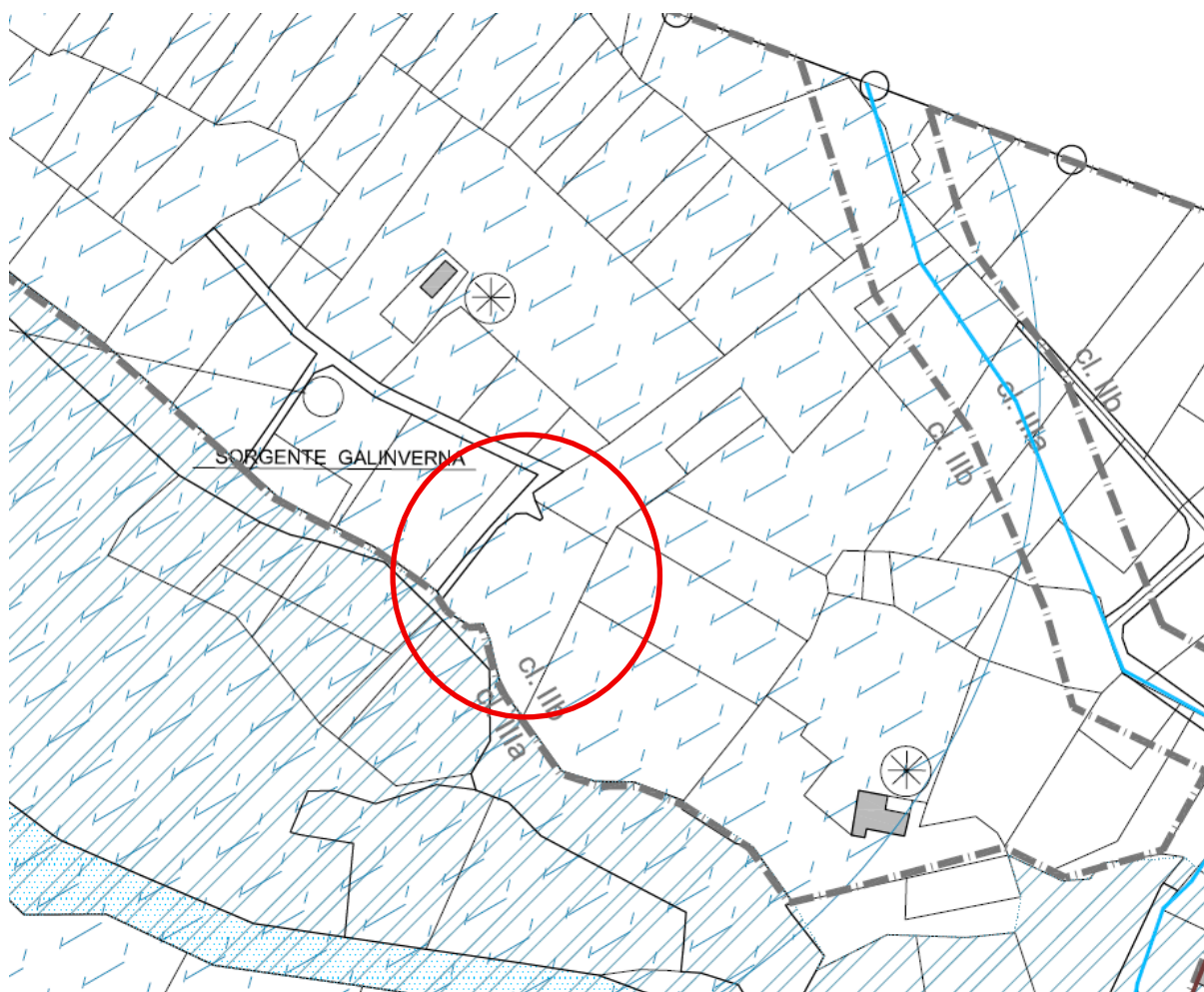
Il sottoscritto Tecnico Comunale, ritiene di identificare il tipo di valore ricercato nel più probabile valore di mercato attribuibile al bene in base al confronto di mercato.

VERIFICHE URBANISTICHE E VINCOLI

Dalla consultazione della Tavola del PRGC, il terreno ricade in zona Agricola avente il seguente Vincolo Urbanistico:

- Aree di rispetto delle sorgenti e opere di captazione dell'acquedotto (raggio 200 m)

Estratto P.R.G.C.



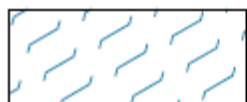
VINCOLI AMBIENTALI



ZRI vincolo idrogeologico



ZRA aree di rispetto ambientale



aree di rispetto delle sorgenti e opere di
captazione dell'aquedotto (raggio 200 m)



corridolo di connessione ecologica regionale
(facente parte dell'area di connessione ecologica
di Varisella perfluviale).

Estratto NTA

15.3 – AREA DI RISPETTO DALLE OPERE DI PRESA DI ACQUEDOTTI E DA IMPIANTI DI DEPURAZIONE

1. Per le opere di presa degli acquedotti si stabilisce una zona di tutela assoluta di m.10 di raggio dal punto di captazione ed inoltre zona di rispetto di m. 200 di raggio rispetto al punto di captazione o di derivazione, salvo diverse specifiche disposizioni impartite dalla Giunta Regionale (rif. regolamento regionale 15/R del 11 dicembre 2006 – Allegato A).
2. Le limitazioni previste per le succitate fasce di rispetto sono indicate dall'art.21 del Decreto Legislativo 11 maggio 1999, n.152 e dal D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 258.
3. In conformità a quanto previsto dal Piano Territoriale delle Acque approvato dalla Regione Piemonte con D.C.R. 13/03/2007 n.117-10731, la fascia di rispetto da impianti di depurazione è stabilita in mt 100 dal perimetro dell'impianto.
4. Nella fascia di rispetto possono essere ubicati unicamente impianti ed infrastrutture per la trasformazione ed il trasporto dell'energia, nonché le attrezzature di rete per i pubblici servizi; è esclusa ogni altra edificazione.
5. Sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi conservativi e di adeguamento igienico-funzionale delle unità immobiliari, di cui ai punti A) B) C) D1) D2) ed E3) del precedente art.8, senza incremento delle unità immobiliari esistenti; E' inoltre ammessa la realizzazione di autorimesse ed altri locali e manufatti accessori di cui agli artt.13 e 15 delle presenti NTA.

Con riferimento alla tav. 6v del P.R.G.C., riportante le perimetrazioni delle classi di pericolosità geo-morfologica e della idoneità all'utilizzazione urbanistica risultante dall'Allegato 4 "Carta di Sintesi" compreso nello studio geologico per l'adeguamento alle previsioni del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico il succitato terreno ricade in CLASSE II - PERICOLOSITA' BASSA - IDONEITA' ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA: aree nelle quali le condizioni di pericolosità geomorfologica possono essere superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici realizzati in fase progettuale, nel rispetto del D.M. 11/03/88 e nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo. Tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità. È vietato edificare sui corsi d'acqua naturali ed artificiali, anche se intubati.

Più nel dettaglio ricade in Classe IIb: porzioni di territorio mediamente acclivi e/o con corsi d'acqua naturali e artificiali. Gli interventi dovranno essere subordinati alle verifiche di natura geomeccanica e di stabilità (solo in caso di interventi in aree di versante) dei terreni affioranti e delle locali condizioni idrologica ed idrogeologica.

Nelle zone acclivi dovrà essere garantita la manutenzione dei muretti a secco, verificando il loro stato di conservazione.

STIMA DEGLI IMMOBILI

Ai fini della stima del più probabile valore del bene lo scrivente ritiene opportuno utilizzare il criterio di comparazione con riferimento a compravendite recenti avvenute nella zona riguardanti immobili simili, per ubicazione, consistenza, caratteristiche, accessibilità e ogni altra condizione/situazione in grado di influenzarne il valore.

Poiché la similitudine non è mai completa si dovranno apportare delle correzioni al valore determinato mediante confronto considerando gli elementi che in media possono determinare livelli di apprezzamento del bene superiori o inferiori a quelli rilevati sul mercato. Si parla in questo caso di aggiunte e detrazioni per quanto concerne le caratteristiche modificabili (es. stato di possesso, vincoli da affitti opponibili, servitù attive e passive, ecc.) e di comodi e scomodi nel caso di caratteristiche non modificabili (es. orografia, pendenza, esposizione, accessibilità, vincoli, ecc.).

In relazione a questi aspetti economici si dovrà accertare la concreta appetibilità commerciale tenuto conto della situazione del mercato immobiliare della zona.

Come riferito, l'aspetto economico su cui si basa la stima è quello del valore di mercato, cioè il più probabile prezzo di mercato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che il venditore e l'acquirente abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo una adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità di valutazione, con prudenza e senza nessuna costrizione.

Il valore attribuito al bene immobile in oggetto è stato determinato usando come parametro tecnico di misura la "superficie catastale" espressa in metri quadri.

Si sottolinea il fatto che il mercato dei terreni agricoli è caratterizzato da una notevole scarsità di scambi e, di conseguenza, i dati rilevabili sono di solito molto esigui.

Nel caso in esame lo scrivente ha rilevato le seguenti compravendite/proposte relative a terreni agricoli siti nel Comune di Vallo Torinese, in vicinanza ai beni oggetto di stima.

- 1 – terreno agricolo sito in Comune di Vallo Torinese, Via Monasterolo, superficie mq 180, prezzo €. 180,00, prezzo unitario €/mq 1,00;
- 2 - terreno agricolo sito in Comune di Vallo Torinese, Via Monasterolo, superficie mq 290, prezzo €. 290,00, prezzo unitario €/mq 1,00;

Riguardo al vincolo riferito alla zona di salvaguardia delle captazioni lo scrivente ritiene di attribuire allo stesso una riduzione del valore del 60%.

STIMA DEL VALORE DI MERCATO

In considerazione di quanto sopra riferito, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene e dall'esame del mercato di beni immobili simili, tenuto conto delle necessarie aggiunte e detrazioni al valore ordinario e degli elementi detrattori in precedenza indicati, il sottoscritto, tenuto conto di quanto in precedenza riferito e fatte le necessarie considerazioni, rilevati i prezzi e gli orientamenti di mercato, stima il seguente valore di mercato pari ad €. 0,40 €/mq

Pertanto lo scrivente perviene alla seguente valutazione del bene:

$$\text{mq } 2.072 \times \text{€/mq } 0,40 = \text{€ } 828,80$$

che si arrotondano a € 800,00 (euro ottocento/00).

Vallo Torinese 10/04/2026

**Il Tecnico Comunale
Geom. MICHELETTI Marco**